



Årsrapport 2015

Riktad tillsyn av
fastighetsägares
egenkontroll

Årsrapport 2015
Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll

Dnr:2016-4688

Utgivare: Miljöförvaltningen

Kontaktperson: Emma Engström & Karin Nilsson

Sammanfattning

Bakgrund

Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Tillsynen ska leda till en sundare inomhusmiljö för de boende genom att fastighetsägarna får en ökad kunskap om miljöbalken, förbättrade rutiner för sin egenkontroll och att de åtgärdar eventuella olägenheter.

Tillsynen fokuserar på fastighetsägares egenkontroll och genomförs genom möte och samtal med ägare av fastigheter med flerbostadsbyggnader. I tillsynen ingår även ett kortare besök i en tredjedel av fastighetsägarens byggnadsbestånd.

Resultat och slutsatser

En extrasatsning på fastighetsägartillsynen bidrog till en markant ökning av antalet fastighetsägare som fick besök under 2015. Miljöförvaltningen utförde 685 stycken inspektioner hos fastighetsägare och granskade deras egenkontrollarbete. Det översteg det utökade målet för år 2015 som var att genomföra 529 stycken inspektioner. Av fastighetsägarna som besöktes var det endast fem procent, som inte fick någon typ av anmärkning på sitt egenkontrollarbete. 26 procent av anmärkningarna bedömdes vara så pass allvarliga att miljöförvaltningen ställde krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Resterande anmärkningar bedömdes som så små att det inte krävdes någon uppföljning eftersom bristerna kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Under 2016 fortsätter den samlade tillsynen av egenkontrollen hos fastighetsägare som äger flera fastigheter på samma organisationsnummer och deras byggnader.

Miljöförvaltningens ambition är att samtliga fastigheter i fastighetsbeståndet ska inkluderas vid ett och samma tillfälle. Den samlade tillsynen genererar ett tids- och kostnadseffektivt tillvägagångssätt för fastighetsägare samt att miljöförvaltningen får en god överblick av fastighetsägarens egenkontroll i det totala fastighetsbeståndet.

Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund	5
Syfte	5
Tillsynsmetod	5
Resultat	7
Slutsatser	11

Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar för att alla medborgare i Stockholms stad ska leva i en frisk och hälsosam miljö. Riktad tillsyn av fastigheter och fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Riktad tillsyn av fastigheter och fastighetsägares egenkontroll i Stockholm har utförts sedan 2006.

Enligt 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa, särskilt;

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
 2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
 3. medge tillräckligt dagsljus,
 4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
 5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
 6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.
- Enligt 45 § samma förordning ska kommunen ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. byggnader som innehåller en eller flera bostäder med tillhörande utrymmen.

Tillsyn utförs också med stöd av hushållningsreglerna i 2 kap. miljöbalken, bl.a. med avseende på energianvändning i byggnaderna.

Syfte

Syftet med tillsynen är att de boende ska få en sund inomhusmiljö genom att fastighetsägarna får en ökad kunskap om miljöbalken, möjlighet till förbättrade rutiner för sin egenkontroll och att de åtgärdar eventuella olägenheter.

Tillsynsmetod

Tillsynen riktar sig till fastighetsägare som äger flerbostadshus med fler än tio lägenheter. Tillsynen genomförs genom föransmällda inspektioner där urvalet sker slumpmässigt. Syftet med tillsynen är att kontrollera hur fastighetsägarens egenkontroll fungerar. Detta sker genom muntlig

genomgång av fastighetsägarens rutiner för egenkontroll och översiktlig genomgång av en representativ del av byggnadsbeståndet.

Miljöförvaltningen genomför inte en traditionell besiktning av byggnaderna utan besöket i byggnaderna är främst till för att bedöma fastighetsägarens implementering av egenkontrollarbetet. Omfattningen av en fastighetsägares egenkontroll är beroende av bland annat byggnadens storlek, byggnadsår och skick. Kraven ökar/minskar med hänsyn till ovanstående faktorer.

De fastighetsägare som inte vill ha en inspektion på plats föreläggs om att presentera ett egenkontrollprogram som ska inkomma till miljöförvaltningen skriftligen för att granskas.

I normalfallet tar ett tillsynsärende totalt ca 6-8 timmar. Det innebär att miljöförvaltningen kan nå ut till ett stort antal fastighetsägare under ett år. Tillsynen bygger på god kommunikation och förtroende mellan fastighetsägare och handläggare. De allra flesta fastighetsägarna vars verksamhet får tillsyn är tillmötesgående och tillsynsmetoden bedöms givande för fastighetsägaren. Tillsynen är främst en förebyggande metod som leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna. Vid inspektionerna informerar handläggarna om miljöbalkens krav, granskar egenkontrollen och gör en översiktlig inspektion av fastigheten samt överlämnar informationsmaterial som är ämnat att underlätta det framtida egenkontrollarbetet för fastighetsägaren. Kontroll av varmvattentemperaturen i fastigheternas undercentraler är en av miljöförvaltningens utvalda kontrollpunkter som ingår i tillsynen.

Efter inspektion skickas en inspektionsrapport med angivande av eventuella brister till fastighetsägaren. Bristens art är avgörande för vidare handläggning och avgörande. Mindre brister åtgärdas av fastighetsägaren inom ramen för det fortlöpande egenkontrollarbetet och/eller genom dialog med handläggare. Vid allvarigare brister krävs redovisning av vidtagna åtgärder, åtgärdsförslag och/eller uppdaterade rutiner. Handläggaren kommunicerar tydligt till fastighetsägaren hur ärendet fortlöper och när ärendet kommer att avslutas.

Samlad tillsyn

En samlad tillsyn innebär en genomgång av en fastighetsägares egenkontrollarbete i de fall när fastighetsägaren äger flera fastigheter.. Från fastighetsägarna och förvaltarnas perspektiv kan tillsynen uppfattas byråkratiskt och krångligt vilket miljöförvaltningen har förståelse för. Därför erbjuder miljöförvaltningen fastighetsägare en samlad tillsyn av fastighetsbeståndet.

Tillsynen riktar sig alltid mot fastigheten och fastighetsägarens egenkontrollprogram. Ofta är fastighetsförvaltning delegerad till en förvaltare som både tar emot bokningsbrevet, för dialog med handläggaren och deltar vid inspektionen.

Tillsynen genomförs i två delar. Egenkontrollen granskas vid möte med fastighetsägaren. Därefter genomförs ett kortare besök på en tredjedel av fastighetsägarens fastighetsbestånd. Precis som i den vanliga tillsynen så får varje fastighetsägare en egen inspektionsrapport, tillsynsfaktura och separat beslut per organisationsnummer.

Syftet med den samlade tillsynen är att minimera byråkratin och göra det enklare för fastighetsägare att samordna tillsynen och möjliggöra för både fastighetsägare och förvaltare att kunna medverka under informationsmötet. För att miljöförvaltningen ska kunna utföra en samlad tillsyn förutsätts att all information som krävs tillhandahålls av fastighetsägare och förvaltare. I annat fall finns risk att koordineringen av tillsynsinstasen överstiger den tidsvinst som kan göras med den samlade inspektionen. Det blir dock effektivare för fastighetsägare och förvaltare eftersom det går åt kortare total tillsynstid och tillsynsavgiften därmed blir lägre.

Ett utvecklingsarbete har under påbörjats med avseende på den uppsökande bostadstillsynen. Syftet är att behovsanpassa tillsynen, öka hälsoytan och erhålla en enklare och tydligare planering. Arbetet kommer att påbörjas i mindre skala under 2016.

Resultat

Under 2015 besökte miljöförvaltningen 685 stycken fastighetsägare och granskade deras egenkontroll och delar av byggnadsbeståndet, vilket är 321 fler inspektioner än vad som utfördes år 2014. Detta berodde framför allt på en extrasatsning genom ytterligare anställningar och omfördelning av arbetsuppgifter, något som även har påverkat ärendebalansen för olägenhetsärenden i positiv riktning.

Av de 685 granskade fastighetsägarna var det endast 34 stycken, fem procent, som inte fick någon anmärkning på sin egenkontroll. Av de 685 stycken utförda inspektionerna ledde 176 stycken, 26 procent, till uppföljning. Brister som framkom vid granskningen bedöms, beroende på bristens art, som antingen allvarliga eller mindre allvarliga. För de brister där det uppenbarligen förelåg en risk för människors hälsa eller miljön ställde miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagna åtgärder eller uppdaterade rutiner. Exempel på sådana brister är bland annat låg temperatur på tappvarmvatten (risk för bakteriell tillväxt). För resterande

anmärkningar krävdes oftast ingen uppföljning eftersom de till största del var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Exempel på sådana brister är bland annat avsaknad av rutiner kring ventilation. 33 fastighetsägare har under 2015 fått föreläggande om att komma in med skriftlig egenkontroll. De fastighetsägare som inte vill att miljöförvaltningen genomför en inspektion eller inte har besvarat något av miljöförvaltningens brev blir förelagda om att redovisa sin egenkontroll skriftligt.

Varmvattentemperatur och legionella

Av utförda inspektioner 2015 konstaterades att en mycket vanlig anmärkning var kopplad till tappvarmvattnet. Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är för låg temperatur på tappvarmvatten eller bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperaturen. En orsak till denna brist är bland annat att många fastigheter saknar möjlighet att läsa av returtemperaturen av varmvattnet i varmvattencirkulationen (VVC) i undercentralerna. Det finns även en kunskapsbrist hos fastighetsägare kring kraven och riskerna med en för låg temperatur på varmvattnet. De flesta fastighetsägare känner till legionella och riskerna med för låg varmvattentemperatur. Trots detta förekom det bristfällig kontroll av varmvattentemperaturen i flertalet fastigheter. Låg vattentemperatur eller bristfällig kontroll av undercentralen är något som miljöförvaltningen anser vara en allvarlig brist i egenkontrollarbetet och därmed ställs krav på redovisning av vidtagna åtgärder och/eller uppdaterade rutiner. Det är den kallaste delen i VVC-system som ska avläsas för att säkerställa att temperaturen håller minst 50 °C i hela systemet. Därför ska det finnas en termometer som regelbundet kontrolleras vid returvarmvattenledningen för att minimera risken för legionellatillväxt och att de boende i fastigheten insjuknar i legionella eller pontiacfeber, två sjukdomar som orsakas av legionellabakterien.

Ventilation

Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att det finns rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar tillfredställande.

En fungerande ventilation är en förutsättning för en god inomhusmiljö. En bra ventilation behövs inte bara för att undvika hälsoproblem för människor utan också för att skydda byggnaden mot fukt och föroreningar som kan skada den.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är ett av de instrument som en fastighetsägare har för att kontrollera ventilationen. Uppföljning

av OVK görs av stadsbyggnadsnämnden. Ett giltigt OVK- intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. Det beror på att godkänd OVK endast innebär att ventilationen klarar den funktion den projekterats för vid tidpunkten för byggnadens uppförande. Det är inte möjligt att med stöd av plan- och bygglagstiftningen ställa strängare krav på en byggnads funktion än vad som gällde vid tiden för dess uppförande. En godkänd OVK är alltså inte ett mått på att rekommenderade krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd för ventilation är uppfyllda. Godkänd OVK är dock en indikation på att det finns en fungerande ventilation i byggnaden. För de fastighetsägare som fick anmärkning på att OVK inte var utförd eller godkänd ställde miljöförvaltningen krav på att bristen åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

Ventilationen har också påverkan på energihushållningen. Många äldre fastigheter har självdragsventilation, vilket ger en svårstyrd ventilation både ur inomhusmiljö- och energisynpunkt. Sett ur energisynpunkt är det svårt att hitta enkla åtgärder för att effektivisera ett sådant system. De fastigheter som har ett mekaniskt från- och tilluftssystem har däremot en annan situation. I ett sådant system finns det en förbättringspotential, nämligen installation av värmeväxlare för att återvinna värmen ur den luft som släpps ut. Mekaniska ventilationssystem kan dock vara en bidragande faktor till bullerstörningar i fastigheten eller för grannfastigheter. Detta kräver utöver OVK, en kontroll av ventilationssystemet i förebyggande syfte gällande bullerstörningar.

Energi

Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska den som äger en byggnad se till att det alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. En energideklaration ska upprättas senast två år efter det att byggnaden har tagits i bruk.

Boverket har tillsynen över att deklARATIONEN är utförd men den utgör också en grund i egenkontrollen för energianvändningen.

Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska ha undersökt möjligheterna att minska vatten- och energianvändningen och ha energideklarationen anslagen i fastigheten.

Fastighetsägartillsynen har ett fortsatt gott samarbete med stadens klimat- och energirådgivning (EKR) där besökta fastighetsägare erbjuds konsultation. Miljöförvaltningen informerar vid inspektionerna om möjligheten att få gratis energirådgivning genom EKR. Informationen har lett till ett stort intresse hos fastighetsägare och har fått stor betydelse för antalet förfrågningar om rådgivning hos EKR, vilket bör ha en positiv

effekt på klimatarbetet. Utifrån erfarenheterna i Stockholm har fler kommuner i länet börjat tillämpa modellen med energirådgivning.

Avfall

Enligt miljöbalken ska hushållsavfall transporteras bort genom kommunens försorg, vilket innebär att alla ägare till bostadsfastigheter måste ha ett abonnemang hos kommunen. De boendes grovavfall räknas som hushållsavfall och ska hämtas av en entreprenör som är godkänd av kommunen. Enligt renhållningsordningen för Stockholms stad ska fastighetsägaren skapa möjlighet att sortera grovavfall. Om inte utrymmen finns för regelbunden insamling av grovavfall kan t.ex. containers tillfälligt hyras in från en av kommunen godkänd entreprenör för insamling.

Om fastighetsägaren tillåter boende att lämna farligt avfall i fastighetens avfallsutrymme, måste fastighetsägaren träffa en överenskommelse om detta med Stockholm Vatten Avfall AB. Ett alternativ är att hänvisa farligt avfall till kommunens samlingsplatser. Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska informera de boende om hur avfallet ska hanteras. Detta är reglerat i renhållningsföreskrifterna för Stockholms stad. Informationen kan ske med regelbundna utskick, information till nyinflyttade, hemsidan, medlemsmöten eller anslag i soprummet. Informationen ska innehålla uppgifter om var olika avfallsfraktioner som uppkommer ska läggas.

Radon

Under tillsynsbesöken diskuteras radonmätningar. I de fall fastighetsägaren inte genomfört radonmätningar i fastigheten överlämnades en lathund för radonmätning och information om att miljöförvaltningens radonhandläggare kommer att kontakta fastighetsägaren vid ett senare tillfälle. För att kontrollera om fastigheten har radonvärden inom gällande riktvärde måste en mätning utföras. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m³. Sverige har ett nationellt mål som innebär att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020. Fastighetsägarna får ingen anmärkning ifall de inte är färdiga med sina radonmätningar eftersom miljöförvaltningens radongrupp hanterar detta särskilt.

Slutsatser

Resultaten från 2015 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll och delar av byggnadsbeståndet visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av det antal fastighetsägare som granskats var det endast fem procent som inte fick någon anmärkning, varav 26 procent bedömdes vara så pass allvarliga att miljöförvaltningen utförde en vidare uppföljning. Genom att fortsätta arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontroll kan miljöförvaltningen nå ut till ett större antal fastigheter och därmed främja arbetet mot en sund inomhusmiljö samt förebygga olägenheter för människors hälsa och miljö. Under 2016 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontrollsarbete.

Slut